

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR
daco.gobierno.pr

**TABLA PARA ILUSTRAR EL COMPUTO DE LOS
INTERESE Y PENALIDADES**

Mes	Cargo	Pago	Interés (0.5%)	Total de interés acumulado	Total Mensualidad	Penalidad (10%)	Total de interés y cargo penalidad acumulado mes a mes	Subtotal Adeudado	Penalidad (1% del total)	Total adeudado
	XXXXXXXX	XXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
1		0							XXXXXXXXXX	
2		0							XXXXXXXXXX	
3		0								
4		0								
5		0								
6		0								
7		0								
8		0								
9		0								
10		0								
11		0								
12		0								
TOTAL		0		XXXXXX				XXXXXXXX		XXXXXXXXXX

La Tabla ilustrada previamente establece el proceso de cobro de una cuota de mantenimiento fijada en (\$148.95) por el término de un año.

El Artículo 39 de la Ley de Condominios, indica y citamos:

La cantidad proporcional con que debe contribuir cada titular a los gastos comunes se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y vencerá y será pagadera en plazos mensuales. El Reglamento podrá disponer el cobro de una penalidad del diez por ciento (10%) de lo adeudado si transcurren quince (15) días de la fecha fijada para el pago de la mensualidad. En el caso de las deudas del Estado Libre Asociado el término será de ciento veinte (120) días. En exceso de ese término la penalidad será de un doce (12%) por ciento de la totalidad de la deuda. El Estado Libre Asociado quedará exento del pago de dicha penalidad cuando se trate de residenciales públicos. Además las cuotas que los titulares no cubran dentro del plazo fijado para su pago, devengarán intereses al tipo máximo legal. La falta de pago de tres o más plazos consecutivos conllevará una penalidad adicional equivalente al uno por ciento mensual del total adeudado.

La cuota de mantenimiento vence en la fecha que establezca el Reglamento del Condominio o al principio de cada mes, si guarda silencio sobre el particular partiendo del concepto generado por el mandato de ley: **“La cantidad proporcional con que debe contribuir cada titular a los gastos comunes se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y vencerá y será pagadera en plazos mensuales”.**

CARGOS PERMITIDOS POR LEY:

I. Si el pago no se efectúa dentro del plazo establecido, la cuota adeudada se le hará un cargo por intereses equivalente al 0.50% mensual del balance adeudado. Dicho cargo se hará mes a mes, a la cuota adeudada. El cargo por intereses no podrá sumarse al principal del mes siguiente para así determinar un balance sobre el cual nuevamente hacer un cargo de intereses. **Además las cuotas que los titulares no cubran dentro del plazo fijado para su pago, devengarán intereses al tipo máximo legal.**

Ejemplo correcto:

Cuota a pagar 1 de enero de 2007, \$148.95. Venció al 2 de enero, se le hará el siguiente cargo: Principal \$148.95 + .7448 (interés computado a razón de 0.50%) Total adeudado al 5 de enero de 2007 \$149.69

Cuota a pagar el 2 de febrero de 2007, \$297.90 de principal (2 mensualidades de \$148.95). Cargo por interés al 2 de febrero de 2007, punto 7448 centavos ($\$148.95 \times .05\% = .7448$ centavos) + .7448 de intereses cargados a lo adeudado al 5 de enero de 2007. Total adeudado al 5 de febrero de 2007, \$299.39 {Además las cuotas que los titulares no cubran dentro del plazo fijado para su pago, devengarán intereses al tipo máximo legal}.

Ejemplo incorrecto:

Cuota a pagar el 2 de febrero de 2007, \$298.64 de principal (2 mensualidades de \$148.95 + punto 7448 de interés del 1 de enero de 2007). Cargo por interés al 2 de febrero de 2007, ($\$298.64 \times .05\% = 1.49$) Total adeudado al 5 de febrero de 2007, \$300.13.

II. El segundo cargo que se le podrá efectuar a una cuota de mantenimiento en atraso, es el cargo por mora.

Según dispone la ley, dicho cargo sólo podrá ser impuesto, cuando el Consejo de Titulares en una asamblea citada y celebrada conforme a derecho, apruebe una enmienda al reglamento del condominio, para incorporar el cargo por mora. “...**El Reglamento podrá disponer el cobro de una penalidad del diez por ciento (10%) de lo adeudado si transcurren quince (15) días de la fecha fijada para el pago de la mensualidad**”.

Al igual que los cargos por intereses, el 10% de mora sólo puede cargarse a la mensualidad correspondiente a cada mes, **NO** al balance adeudado de todas las mensualidades + los intereses correspondientes. Sin embargo, cada cargo por mora que se haga a una mensualidad no satisfecha deberá ser pagado por el titular moroso. VER COLUMNA 8.

III. Una vez la deuda exceda de tres mensualidades consecutivas, surge un tercer y último cargo, la penalidad del uno por ciento del total adeudado. En este caso se habrán de sumar todas las mensualidades no pagadas, todos los cargos por intereses establecidos mes a mes, así como, los cargos por mora. Es del resultado final de esa suma que se determina la penalidad antes indicada. VER COLUMNA 9